

## Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. občianskeho zákonníka v spojení s ust.  
zákona č. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov,  
zmluva o zábezpeke uzavretá v zmysle ust. § 51 a nasl. obč. zákonníka

---

medzi účastníkmi dňa: 28.09.2015

1/ Obec Lipová v zastúpení Mgr. Tatianou Ölveckou, starostkou obce  
sídlo 203, 941 02 Lipová, IČO: 00 309 044  
ako prenajímateľ

a

2/ Elena Božokyová, rod. , nar. , rod. číslo  
trvale bytom Lipová,  
ako nájomca

### I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 3 nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. číslo 441 postavenom na parcele č. 65/31 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Mlynský Sek na liste vlastníctva Obce Lipová č. 1.

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome pozostáva z 2 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, komory a chodby v úžitkovej ploche 63,65 m<sup>2</sup>

S nájmom bytu je spojený nájom:

- spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia, kúrenie,
- spoločných častí: základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, chodby, kočíkareň.

Prenajímateľ je vlastníkom pozemku parc. číslo 65/31 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Mlynský Sek na liste vlastníctva obce Lipová č.1.

### II.

Podpísaná starostka za prenajímateľa vyhlasujem, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Lipová prenajíma Elene Božokyovej.

Podpísaní nájomca vyhlasujem, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. I., tejto zmluvy, si prenajímam.

### III.

**Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom od 01. 10. 2015.**

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt. Po uplynutí tejto doby, v prípade, že bude nájomca naďalej spĺňať kritériá – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane, najviac na dobu 3 rokov.

## Druhá strana nájomnej zmluvy

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné zariadenia,
- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy,
- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,
- je potrebné z dôvodu obecného – verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

### IV.

1/ Nájomné za nájom bytu je dohodnuté mesačne od 10/2015, výška nájomného je v sume 137,- EUR.

Nájomca je povinný nájomné za nájom bytu platiť v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15 – tému dňu v mesiaci za ten – ktorý bežný mesiac poštovou poukážkou alebo prevodom na účet Obce Lipová číslo 171929172/0200 tak, aby k 15 – tému dňu úhrada bola vykonaná.

2/ Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca platí zábezpeku maximálne vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájmu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je 822,- EUR, ktorá je splatná pri podpísaní tejto zmluvy.

Zaplatená zábezpeka je zábezpeka na platenie nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné výlučne v prípade, ak nájomca bude meškať s platením nájomného 3 mesiace a následne obec vypovie nájom bytu, počas výpovednej doby 3 mesiace, ako aj poplatok z omeškania za toto meškanie súvisiace s vypovedaním nájmu bytu.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu.

Zaplatená zábezpeka bude od prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľ výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu bude zábezpeka vrátená nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt, bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

### V.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie troch rokov, od 01. 10. 2015 do 30. 09. 2018.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve.

## Tretia strana nájomnej zmluvy

Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

### VI.

a/ Nájomné za 1 mesiac je vo výške 137,- EUR.

Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca poplatok z omeškania vo výške 1 promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

b/ Nájomca platí sumu 822,- EUR ako zábezpeku platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty. Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta. Zostatok zábezpeky sa vyúčtuje pri skončení nájmu.

Zábezpeka bude zaplatená pri podpisovaní tejto nájomnej zmluvy.

### VII.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/95 Z. z. v znení neskorších predpisov a je pre účastníkov záväzné.

### VIII.

Úhradu za elektrinu, plyn, vodu, nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru, plynomeru, vodomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhrada za stočné – odvoz splaškov, spoločnú elektrinu v bytovom dome, platí nájomca prenajímateľovi 2x ročne na základe vystavených faktúr prenajímateľom. Podkladom na zaplatenie faktúr bude pri spoločnej elektrine stav podľa elektromeru spoločnej elektriny, splašky podľa faktúr z vykonaných vývozov.

### IX.

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/95 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania oprav u prenajímateľa.

### X.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.

## Štvrtá strana nájomnej zmluvy

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

### XI.

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, na vlastné náklady musí byť a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu.

V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojené.

### XII.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy, je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

### XIII.

Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

**Po uplynutí doby nájmu, nájomcovia nemajú právo na náhradný byt, ubytovanie, ani prístrešie.**

### XIV.

Nájomca je povinný užívať byt, príľahlý pozemok bytového domu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

Nájomca je povinný pravidelne ošetrovať trávnik kosením a zeleň, sadové úpravy so starostlivosťou riadneho hospodára.

### XV.

Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcov prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

### XVI.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

## Piata strana nájomnej zmluvy

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov.

### **XVII.**

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne udeľujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v zmysle zák. číslo 122/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Nájomná zmluva je v dvoch vyhotoveniach, pre každého účastníka 1x.

V Lipovej dňa 28. 09. 2015

Za prenajímateľa Mgr. Tatiana Ölvecká - starostka obce: .....

Nájomca: .....